

**KEMUDAHSAMPaian MEMPENGARUHI NILAI HARTA TANAH  
BUKIT GAMBIR**

**NURULLIZA BINTI SALLEH**

**UNIVERSITI TEKNOLOGI MALAYSIA**

KEMUDAHSAMPAIAN MEMPENGARUHI NILAI HARTA TANAH  
BUKIT GAMBIR

NURULLIZA BINTI SALLEH

Laporan projek ini dikemukakan sebagai memenuhi sebahagian daripada syarat  
penganugerahan Ijazah Sarjana Sains (Harta Tanah)

Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah  
Universiti Teknologi Malaysia

JUNE, 2014

## **DEDIKASI**

*Buat yang tersayang  
Muhamad Norsyamsudin & Nurnadwah Shafiyah  
Kalian segalanya bagiku.*

*Buat Teristimewa  
En Salleh & Puan Awa  
Kasih sayang kalian dibawa hingga ke syurga.*

*Buat Yang Dikasihi  
Adik beradikku yang sentiasa di hati*

*Terima Kasih Di Atas Segalanya*

## PENGHARGAAN



Dengan nama ALLAH yang maha pemurah lagi maha pengasihani. Alhamdulillah syukur kehadiran ILAHI di atas limpah dan kurniaanNya dapatlah penulis menyempurnakan kajian sarjana ini.

Setinggi penghargaan terima kasih ditujukan khas buat PM DR Buang Bin Alias selaku penyelia kerana telah banyak memberi tunjuk ajar dan bimbingan sepanjang kajian ini dijalankan.

Jutaan terima kasih juga diucapkan kepada panel penilai kerana banyak memberi pandangan dan idea yang bernas dalam penulisan ini. Selain itu, ucapan terima kasih juga ditujukan kepada pihak-pihak yang terlibat kerana memberikan kerjasama yang baik, berkongsi maklumat dan pandangan dalam penghasilan kajian ini. Tidak ketinggalan juga kepada rakan seperjuangan yang banyak memberi sokongan sepanjang penulisan ini dihasilkan. Segala jasa baik kalian semua hanya ALLAH yang membalasnya.

Wassalam.

Penulis, 2014

## ABSTRAK

Lebuhraya merupakan salah satu fasiliti kemudahsampaian yang akan mempengaruhi nilai harta tanah dan pembangunan sesebuah kawasan. Kesedaran pihak kerajaan akan betapa pentingnya lebuhraya sebagai penghubung antara satu bandar ke bandar yang lain terutamanya bandar-bandar besar seperti Kuala Lumpur, Johor Bahru, Pulau Pinang dan lain-lain bandar telah menyebabkan lebuhraya-lebuhraya kian pesat dibina. Bukan itu sahaja, malahan dengan kemudahsampaian juga mampu untuk menjimatkan masa serta memudahkan perjalanan dari satu destinasi ke destinasi yang lain. Oleh yang demikian, objektif utama kajian ini dijalankan adalah bagi mengkaji kesan kemudahsampaian terhadap peningkatan nilai harta tanah dan mengenalpasti persepsi penduduk tempatan terhadap pembinaan persimpangan bertingkat tersebut di Bukit Gambir. Bagi mencapai objektif utama, data-data diperolehi daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta Muar. Data-data dianalisis dengan menggunakan perisian SPSS dan kajian mendapati nilai tanah telah meningkat apabila pembinaan persimpangan bertingkat ini mula dibina. Selain itu, objektif kedua tercapai dengan menganalisa maklumat yang diperolehi daripada pengedaran borang soal selidik kepada responden. Manakala objektif kedua, mendapati 56 peratus penduduk menyatakan pembinaan persimpangan bertingkat sangat mempengaruhi pembangunan sekitar Bukit Gambir. Secara kesimpulannya, kemudahsampaian sangat penting sebagai penghubung di antara satu destinasi ke destinasi yang lain dan memberi kesan kepada peningkatan nilai sesuatu harta tanah. Daripada hasil penemuan yang telah diperolehi, cadangan bersesuaian diberikan kepada pihak berkenaan dan kajian lanjutan juga turut dicadangkan.

**Kata Kunci:** Kemudahsampaian, Nilai Tanah, Persepsi Penduduk

## ABSTRACT

Highway accessibility is one of the facilities that will affect the value of the property and the development of a region. Government awareness of the importance of the highway as a link between one city to another city, especially big cities like Kuala Lumpur, Johor Bahru, Penang and other cities have resulted in rapidly growing highways built. Not only that, but the accessibility is also able to save time and ease of travel from one destination to another. Therefore, the main objective of this study was to investigate the effect of increasing the accessibility of the property and identify the perceptions of local residents against the construction of the interchange at Bukit Gambir. To achieve the main objective, the data obtained from the Department of Valuation and Property Services Muar. The data were analyzed using SPSS application software and showed that the soil was increased when the construction of this interchange was built. The second objective is achieved by analyzing the information obtained from the distribution of questionnaires to the respondents. The second objective, found 56 percent of voters say the construction of the interchange is affecting development around Bukit Gambir. In short, accessibility is very important as a link between one destination to another and affect the increase in the value of a property. From the findings that have been obtained, given appropriate recommendations to the relevant authorities and further research are also proposed.

***Key Words:*** *Accessibility, Land Values, Perceptions of Residents*

## **KANDUNGAN**

<b>BAB</b>	<b>PERKARA</b>	<b>HALAMAN</b>
	<b>PENGESAHAN PENYELIA</b>	ii
	<b>PENGAKUAN PELAJAR</b>	iv
	<b>DEDIKASI</b>	v
	<b>PENGHARGAAN</b>	vi
	<b>ABSTRAK</b>	vii
	<b>ABSTRACT</b>	viii
	<b>SENARAI KANDUNGAN</b>	ix
	<b>SENARAI JADUAL</b>	xiv
	<b>SENARAI RAJAH</b>	xv
<b>1</b>	<b>Pengenalan</b>	
1.1	Pendahuluan	1
1.2	Penyataan Masalah	5
1.3	Persoalan Kajian	9
1.4	Objektif Kajian	10

1.5	Skop dan Limitasi Kajian	10
1.6	Kepentingan Kajian	11
1.7	Metodologi Kajian	12
1.8	Susun Atur Bab	15
1.9	Kesimpulan	16

## **2 KAJIAN LITERATUR**

2.1	Pengenalan	18
2.2	Definisi Kemudahsampaian	20
2.3	Persepsi Penduduk Terhadap Kemudahsampaian	21
2.4	Pengaruh Kemudahsampaian Terhadap Lokasi Harta Tanah	22
2.4.1	Faktor Sosial	23
2.4.2	Faktor Ekonomi	26
2.5	Kesan Kemudahsampaian Terhadap Harta Tanah	28
2.5.1	Nilai Harta Tanah	28
2.5.2	Pertumbuhan Bandar	32
2.6	Kesimpulan	34

## **3 LATAR BELAKANG KAWASAN KAJIAN**

3.1	Pengenalan	35
3.2	Kawasan Kajian	35
3.3	Penilaian Terhadap Harta Tanah Yang Terlibat Dalam Pengambilan Balik Tanah (PBT)	42
3.3.1	Data Nilai Sebelum PBT	43



3.3.2	Data Nilai Selepas PBT	44
3.4	Kesimpulan	46
<b>4</b>	<b>METODOLOGI KAJIAN</b>	
4.1	Pengenalan	47
4.2	Kaedah Pengumpulan Data	47
4.2.1	Data Primer	48
4.2.2	Data Sekunder	48
4.2.3	Borang Soal selidik	48
4.3	Kaedah Analisis Data	49
4.4	Kesimpulan	51
<b>5</b>	<b>ANALISIS KAJIAN</b>	
5.1	Pengenalan	52
5.2	<b>Objektif 1:</b> Mengkaji Kesan Kemudahsampaian Terhadap Nilai Harta Tanah	51
5.3	<b>Objektif 2:</b> Mengenalpasti Persepsi Penduduk Terhadap Kewujudan Fasiliti Kemudahsampaian	58
5.3.1	Tarikh Temuduga	58
5.3.2	Jantina Responden	59
5.3.3	Bangsa	60
5.3.4	Tempoh Bermastautin	61
5.3.5	Kriteria Pemilihan Kawasan Kediaman	62
5.3.6	Jarak Kediaman Dengan Persimpangan Bertingkat	63

5.3.7	Bilangan Responden Yang Menggunakan Persimpangan Bertingkat	64
5.3.8	Pengaruh Kemudahsampaian Terhadap Pembangunan Sekitar	65
5.3.9	Kesan Kemudahsampaian Terhadap Aktiviti Ekonomi	68
5.3.10	Tahap Kepuasan Responden Terhadap Kemudahan Awam	70
5.4	Kesimpulan	73
<b>6</b>	<b>PENEMUAN, CADANGAN DAN KESIMPULAN KAJIAN</b>	
6.1	Pengenalan	74
6.2	Penemuan Kajian	74
6.2.1	<b>Objektif 1:</b> Mengkaji Kesan Kemudahsampaian Terhadap Nilai Harta Tanah	74
6.2.2	<b>Objektif 2:</b> Mengenalpasti Persepsi Penduduk Terhadap Kewujudan Fasiliti Kemudahsampaian	75
6.3	Limitasi Kajian	76
6.4	Cadangan Kajian	76
6.4.1	Cadangan Umum	76
6.4.2	Cadangan Kajian Lanjutan	77
6.5	Kesimpulan	77

<b>BIBLIOGRAFI</b>	78
--------------------	----

## **LAMPIRAN**

LAMPIRAN A: Borang Soal Selidik	82
---------------------------------	----

LAMPIRAN B: Petikan Arkib	85
---------------------------	----

**SENARAI JADUAL**

<b>NO JADUAL</b>	<b>TAJUK</b>	<b>HALAMAN</b>
Jadual 2.1	Kemudahan Kesihatan Daerah Ledang 2012	24
Jadual 2.2	Nilai Transaksi Sektor Pertanian	30
Jadual 2.3	Analisis Perbezaan Transaksi Jual Beli Kelapa Sawit	31
Jadual 2.4	Taburan Penduduk Daerah Ledang 2010-2012	33
Jadual 3.1	Lot Perbandingan Sebelum 2010	43
Jadual 3.2	Lot Perbandingan Selepas 2010	44
Jadual 5.1	Kesimpulan Keseluruhan Terhadap Perspektif Penduduk	72

## SENARAI RAJAH

<b>NO RAJAH</b>	<b>TAJUK</b>	<b>HALAMAN</b>
Rajah 1.1	Carta Alir Metodologi Kajian	14
Rajah 2.1	Gambar Klinik Desa	25
Rajah 2.2	Gambar Masjid	25
Rajah 2.3	Gambar Dewan Serbaguna	25
Rajah 2.4	Gambar Sekolah	25
Rajah 2.5	Gambar Lot Perniagaan (Hotel)	27
Rajah 2.6	Gambar Lot Perniagaan (Kedai)	27
Rajah 2.7	Analisis Transaksi Kelapa Sawit	31
Rajah 3.1	Peta Kawasan Kajian	36
Rajah 3.2	Tapak Cadangan PBT	37
Rajah 3.3	Tapak Cadangan Pembinaan Plaza Tol	38
Rajah 3.4	Kawasan Pengambilan Balik Tanah	38
Rajah 3.5	Lot Yang Terlibat	40
Rajah 3.6	Papan Tanda Plaza Tol	41
Rajah 3.7	Lorong Plaza Tol	41
Rajah 3.8	Bangunan Pejabat	41

Rajah 3.9	Wakaf Untuk Berehat	42
Rajah 4.1	Kaedah <i>frequencies</i>	49
Rajah 4.2	Kaedah <i>crosstabs</i>	50
Rajah 4.3	Kaedah <i>crosstabs</i>	50
Rajah 4.4	Jadual <i>crosstabs</i>	51
Rajah 5.1	Trend Nilai Tanah	53
Rajah 5.2	Peratusan Kedudukan Lokasi`	54
Rajah 5.3	Crosstabs Antara Nilai Tanah Dan Lapisan Tanah (2008-2009)	55
Rajah 5.4	Crosstabs Antara Nilai Tanah Dan Lapisan Tanah (2010-2013)	56
Rajah 5.5	Tarikh Pengedaran Borang Soal Selidik	58
Rajah 5.6	Jantina Responden	59
Rajah 5.7	Bangsa Responden	60
Rajah 5.8	Tempoh Bermastautin	61
Rajah 5.9	Pengaruh Pemilihan Kediaman	62
Rajah 5.10	Peratusan Jarak Kediaman Responden Dengan Kawasan Kajian	63
Rajah 5.11	Peratusan Penggunaan Plaza Tol Oleh Responden	64
Rajah 5.12	Pengaruh Plaza Tol Terhadap Pembangunan Sekitar	65
Rajah 5.13	Gambaran Pekan Bukit Gambir Sebelum Pembinaan Plaza Tol	66
Rajah 5.14	Gambaran Pekan Bukit Gambir Selepas Pembinaan Plaza Tol	66
Rajah 5.15	Crosstabs Antara Pengaruh Kemudahsampaian Dengan Faktor Pemilihan Kediaman	67
Rajah 5.16	Pandangan Responden Terhadap Aktiviti Ekonomo	68

Rajah 5.17	Crosstabs Antara Bangsa Dan Keadaan Ekonomi	69
Rajah 5.18	Pandangan Responden Terhadap Kemudahan Awam	70
Rajah 5.19	Crosstabs Antara Tahun Responden Menetap Dengan Tahap Kepuasan Terhadap Kemudahan Awam	71

## **BAB 1**

### **PENGENALAN**

#### **1.1 Pendahuluan**

Lebuhraya sering dikaitkan dengan pembangunan sesebuah bandar baru mahupun peningkatan pembangunan di sesebuah bandar berikutan dari kemudahan dari satu destinasi ke destinasi yang lain. Projek pembinaan di Lebuhraya Utara-Selatan adalah projek lazim bagi kerajaan dalam usaha menyediakan kemudahan asas kepada rakyat. Kewujudan lebuhraya bukan hanya untuk mengurangkan kos perjalanan, malahan turut memberi kesan kepada nilai sesuatu harta tanah.

Johor mempunyai rangkaian lebuhraya yang terbaik di Malaysia (Laporan Ekonomi Negeri Johor, 2012). Lebuhraya Utara-Selatan (PLUS) merupakan penghubung utama di antara bandar-bandar besar di Negeri Johor. Oleh kerana itu, tidak mustahillah bahawa sebanyak 144,000 kenderaan baru telah didaftarkan pada tahun 2012 di negeri Johor.

Kewujudan lebuhraya akan memberi kesan yang positif kepada nilai harta tanah sesuatu kawasan. Harta tanah ialah segala yang terkandung di atas tanah termasuklah bangunan, bahan galian atau tumbuh-tumbuhan yang mana setiap harta tanah mempunyai ciri-ciri tertentu.



Perbezaan tersebut akan membentuk struktur pasaran harta tanah itu sendiri. Dalam istilah Latin pula, harta tanah juga boleh didefinisikan sebagai *ad caelo usque ad centrum* yang membawa maksud “segala yang terkandung dari ruang udara sehinggalah ke pusat bumi” (Ismail Omar, 1992).

Untuk menentukan nilai sesuatu harta tanah, aktiviti penilaian perlu dilakukan. Penilaian merupakan proses bagi menganggarkan nilai sesuatu tanah untuk sesuatu tujuan, pada masa tertentu dengan mengambil kira beberapa faktor mikro dan makro yang mempengaruhi nilai sesuatu harta tanah. Di Malaysia, terdapat pelbagai tujuan penilaian harta tanah dijalankan di mana ia merangkumi dua skop sama ada penilaian bukan statut atau penilaian statut (Taher Buyong & Suriatini Ismail, 2000). Penilaian bukan statut lebih tertumpu kepada aktiviti jual beli, sewaan, cagaran dan insurans kebakaran manakala penilaian statut untuk tujuan seperti keperluan Pihak Berkuasa Tempatan untuk menentukan nilai kadaran, cukai keuntungan dan duti setem.

Seperti yang dinyatakan di atas, secara umumnya nilai pasaran sesuatu harta tanah boleh dipengaruhi oleh pelbagai faktor sama ada secara langsung atau tidak langsung. Dari segi faktor mikro, faktor-faktor tempatan seperti kejiranan, lokasi, tahap aktiviti perniagaan dan juga kemudahsampaian mempengaruhi dalam pertimbangan untuk menilai prestasi dan nilai harta tanah di sesuatu kawasan. Begitu juga dari sudut permintaan dan penawaran terhadap tanah atau bangunan juga akan memberikan pertimbangan yang utama kepada aspek kemudahsampaian. Keunikan sesuatu harta tanah bergantung kepada faktor seperti lokasi, letakan, rekabentuk, kawasan, keadaan struktur dan sebagainya (Fadilah, 1987).

Menurut Azhari et.al (1992), terdapat beberapa faktor utama yang disenaraikan sebagai aspek yang mempengaruhi nilai harta tanah seperti harta tanah kediaman. Di antaranya luas tanah, kemudahsampaian dan keadaan persekitaran, kedudukan lot, luas keseluruhan kediaman, jenis hakmilik dan sebagainya. Didapati aspek kemudahsampaian tetap menjadi salah satu faktor yang akan dilihat dalam menilai dan melabur terhadap sesuatu harta tanah.

Bukan hanya harta kediaman sahaja yang melihat kemudahsampaian sebagai faktor yang mempengaruhi nilai harta tanah bahkan bagi memilih lokasi untuk dijadikan kawasan perindustrian juga mementingkan kemudahsampaian supaya kerja-kerja pemunggahan dan penghantaran mudah dihantar ke lokasi tersebut. Menurut Kinnard dan Messner (1971) telah membahagikan 5 kategori faktor dominan dalam membuat keputusan memilih lokasi tapak dan di antaranya adalah penentuan pasaran, sumber, buruh, pengangkutan dan lain-lain lagi. Untuk penentuan tapak ini, faktor yang mempengaruhi adalah penangkutan adalah kemudahsampaian sama ada di dalam air, lebuh raya, landasan keretapi dan sebagainya.

Sejajar juga dengan model guna tanah Von Thunen yang menyatakan lokasi memainkan peranan yang penting dalam menentukan guna tanah sesuatu kawasan kerana ia mempengaruhi nilai tapak kawasan tersebut (Norhaya Kamarudin, 2003). Begitu juga dengan faktor kemudahsampaian ini, perletakan sesuatu lokasi yang berdekatan dengan aksesibiliti mempunyai nilai harta tanah yang sangat tinggi berbanding dengan lokasi yang jauh dari aksesibiliti.

Francois Perroux (1955) yang melopori teori *Growth Pole* juga menyatakan bahawa pertumbuhan sesuatu lokasi disebabkan oleh aksesibiliti yang tinggi sehingga menjadi pusat daya tarikan. Ini kerana, masyarakat akan mudah untuk sampai ke lokasi tersebut dan memanfaatkan segala fasiliti yang ada di kawasan tersebut. Teori ini melihat pusat-pusat pertumbuhan secara lebih luas, iaitu sebagai suatu aspek perancangan pembangunan yang lebih komprehensif. Konsep ini lebih menumpukan kepada ruang ekonomi yang hasilnya akan meminimumkan kos bagi penyediaan kemudahan infrastruktur.

Menurut Nurlaili Lukman (2010), lokasi memainkan peranan penting dalam menentukan perletakan kawasan perindustrian kerana lokasinya akan memberi kesan kepada pembangunan sekitarnya. Pembinaan kilang-kilang dan gudang memerlukan kawasan yang strategik dan sesuai supaya lokasinya mudah untuk diakses oleh mereka yang terlibat dalam operasi tersebut. Berdasarkan kajian tersebut, penulis mendapati setiap aktiviti yang dijalankan akan menilai terlebih dahulu lokasi dan aspek kemudahsampaian dalam memastikan aktiviti dapat dijalankan dengan lancar.

“Linear Theory” yang diasaskan oleh Don Arturo Soria (1882) menyatakan jalan raya, sungai dan keretapi sebagai kuasa utama yang menentukan perkembangan Bandar. Teori ini berbentuk garis lurus yang memanjang sejajar dengan bangunan yang dibina. Teori ini bertujuan untuk menunjukkan kepentingan infrastruktur dalam menentukan guna tanah dan pembangunan sesuatu bandar. Secara tidak langsung, faktor kemudahsampaian ini menunjukkan bukan hanya penentuan harga pasaran tanah sahaja yang mengambilkira faktor ini, malahan dalam penentuan model bandar juga mengaplikasikan teori kemudahsampaian ini.

Menurut Turner (1997), faktor lokasi, lokasi dan lokasi adalah tiga faktor utama yang menjamin kejayaan sesuatu pembangunan. Antara ciri-ciri lokasi yang strategik adalah berhampiran dengan jalan utama, pengangkutan utama dan premis yang menjadi tumpuan utama seperti bank. Ini menunjukkan, lokasi yang strategik akan memastikan kemudahsampaian untuk ke sesuatu tempat dengan susunatur yang mudah diakses.

Seiring dengan itu, penulis mendapati model pembangunan Axial menyatakan bahawa teori ini dikenali teori “Radial Corridor” yang sering dianggap subset daripada model zon sepusat atau model sektor. Kemudahsampaian diukur berdasarkan masa dan jarak fizikal. Kawasan perumahan berpotensi untuk membangun dengan pesat di kawasan yang mempunyai sistem pengangkutan (Richard M. Hurd, 1911).

Hirarki pembangunan bandar adalah secara berjajaran dan berbentuk bintang di sepanjang jalan pengangkutan utama seperti jalan raya, keretapi dan sungai. Kawasan yang jauh dari CBD tetapi mempunyai sistem perhubungan yang baik akan menikmati nilai tanah yang tinggi dan sebaliknya. Teori ini lebih praktikal kerana pembangunan dan aktiviti tanah berkait rapat dengan kemudahsampaian dari CBD. Ini bermakna, setiap aktiviti guna tanah dapat menikmati jalan masuk dan seterusnya mempengaruhi peningkatan nilai harta tanah di persekitarannya.

## **1.2     Pernyataan Masalah**

Pembinaan lebuh raya merupakan satu rangkaian perhubungan yang akan meningkatkan pembangunan sesuatu kawasan. Kesedaran pihak kerajaan akan betapa pentingnya lebuh raya sebagai penghubung antara satu bandar ke bandar yang lain terutamanya bandar-bandar besar seperti Kuala Lumpur, Johor Bahru, Pulau Pinang dan lain-lain bandar telah menyebabkan lebuh raya-lebuh raya kian pesat dibina. Kewujudan lebuh raya juga telah menyebabkan nilai harta tanah di kawasan sekelilingnya meningkat dan memberi kesan kepada sosio dan ekonomi di kawasan tersebut. Dijangkakan Bukit Gambir akan menjadi lebih sibuk dan bilangan penduduk juga dijangka bertambah berbanding ketika ini mempunyai 40,000 penduduk.

Dalam prinsip penilaian harta tanah menyatakan bahawa di antara elemen yang diambil kira untuk menentukan nilai harta tanah adalah seperti konsep “highest and best use”. Konsep ini juga mengandungi beberapa aktiviti yang akan mempengaruhi nilai tanah, di antaranya adalah seperti kegunaan tanah secara konsisten, serta penawaran dan permintaan. (Alfred A. Ring, 1986). Kadar urbanisasi semasa yang meningkat telah menyebabkan permintaan yang tinggi terhadap harta tanah kediaman, perdagangan, perindustrian dan tanah pertanian sehingga meningkatkan bilangan transaksi dan nilai harta tanah.

Dalam kajian ini, penulis mendapati kepesatan pembangunan Bukit Gambir sebagai pusat komersial bermula apabila pekan tersebut telah bertukar status kepada Bandar Baru Bukit Gambir sekitar tahun 2003. Dijangkakan bandar ini akan menjadi tumpuan orang ramai disebabkan terdapat jaringan jalan penghubung yang baik dalam menentukan permintaan dalam pasaran. Pola guna tanah ini terjadi kesan daripada aktiviti ekonomi dan sosial penduduk yang bertindakbalas terhadap keperluan manusia untuk menggunakan tanah (Kamarudin Ngah, 1993). Rajah di bawah merupakan rancangan tempatan Ledang yang menunjukkan corak pembangunan Bukit Gambir:

Sesuatu pembangunan yang sedang dijalankan di sekitarnya boleh mempengaruhi nilai sesuatu harta tanah. Untuk mendapatkan maklumat mengenai pembangunan yang akan dilaksanakan, para bakal pelabur akan memeriksa pelan pembangunan yang akan dilaksanakan sebagai contoh rancangan yang disediakan pihak berkuasa tempatan untuk mengadakan lebuh raya, jalan raya, lapangan terbang atau landasan keretapi (D.Richmond, 1992). Ini penting bagi menjangkakan nilai harta tanah di kawasan tersebut dan sekitarnya.

Kajian ini lebih memfokuskan kepada aspek kemudahsampaian sebagai faktor yang akan mempengaruhi nilai harta tanah Bukit Gambir, Ledang, Johor. Prosedur pengambilan tanah bagi tujuan pembinaan *exit* lebuh raya ini, menjadi salah satu faktor peningkatan nilai harta tanah di kawasan kajian. Secara rasminya, arah keluar jaringan lebuh raya di kawasan Bukit Gambir, Ledang, Johor ini telah dirasmikan pada 26 Januari 2014 yang lalu oleh Yang Amat Berhormat Timbalan Menteri Malaysia Tan Sri Muhyiddin Bin Yassin dan ini telah membuktikan kemudahsampaian sebagai aspek yang diutamakan dalam memajukan sesuatu kawasan.

Dalam kajian ini, pengenalpastian terhadap kesan nilai harta tanah tersebut berdasarkan kepada nilai tanah sebelum dan selepas pembinaan lebuh raya terhadap pembangunan Bandar Bukit Gambir. Ini kerana, pembangunan sesuatu bandar biasanya wujud daripada kesan kemudahsampaian yang baik tanpa mengambil kira kesan yang timbul akibat pembangunan tersebut. Masalah yang timbul dalam kajian

ini adalah, penulis ingin mengkaji sama ada adakah pembinaan persimpangan bertingkat lebuh raya Bukit Gambir mempengaruhi perkembangan bandar tersebut atau tidak.

Faktor utama yang mempengaruhi dan menentukan nilai dan harga sebidang tanah adalah faktor letak dan lokasinya dimana kemudahsampaian yang akan menghubungkan dan memudahkan untuk sampai ke sesuatu kawasan. Begitu juga dengan pendapat Des Rosiers et al, (2000) yang menyatakan kemudahsampaian juga boleh dipertimbangkan sebagai salah satu yang menentukan nilai harta tanah.

Pihak PLUS (Projek Lebuh raya Utara Selatan) merupakan pihak yang terlibat secara langsung dalam pembinaan persimpangan bertingkat Bukit Gambir ini. Kawasan kajian adalah merupakan kawasan pertanian dan memerlukan prosedur pengambilan balik tanah sebelum kawasan tersebut dimajukan. Prosedur ini akan mempengaruhi dalam menentukan nilai semasa tanah berkenaan bagi tujuan pampasan kepada pemilik tanah (P.M. Varghese, 1975)

Kesan kewujudan kemudahsampaian adalah kos akan menjadi berkurang apabila semakin banyak kemudahsampaian ada untuk ke suatu tapak. Ini secara tidak langsung akan menyebabkan tapak tersebut berpotensi dalam memberi pulangan dan nilai pasaran. Tapak yang mempunyai kemudahsampaian yang tinggi adalah sesuai untuk pembangunan kerana ia berpotensi untuk memberi pulangan kepada pelaburan projek pembangunan serta menghasilkan nilai pasaran yang tinggi. Disebabkan kemudahsampaian menjadi faktor yang penting untuk sampai ke suatu tempat, maka dengan pembinaan *exit* Bukit Gambir yang bermula sekitar tahun 2010 akan mengalihkan aliran trafik dan mengurangkan kesesakan di tol sedia ada seperti Plaza Tol Tangkak dan Plaza Tol Pagoh yang menjadi sesak terutamanya menjelang perayaan (Rancangan Tempatan Daerah Muar 2002-2015).

Selain itu, peningkatan nilai harta tanah dipengaruhi oleh tujuan sesuatu penilaian dijalankan seperti untuk tujuan pemberian pampasan kepada pemilik tanah (P.M.Varghese, 1975). Di bawah Seksyen 4 (Pengambilan Balik Tanah 1960), proses pengambilan tanah bermula apabila warta dikeluarkan pihak kerajaan kepada pemilik tanah yang terlibat bagi tujuan bayaran pampasan.

Tarikh pewartaan ini penting bagi menentukan nilai semasa tanah tersebut kerana pampasan yang diberikan berdasarkan kepada harga pasaran tanah. Secara langsung, kajian ini melihat kepada nilai harta tanah sebelum pembinaan *exit* Bukit Gambir ini wujud dan selepasnya bagi menentukan adakah nilai harta tanah dipengaruhi kewujudan kemudahan ini atau sebaliknya.

Bagi Wan Nurkamar Rahmatullah (2002), kajian beliau menyatakan kepentingan kemudahan merupakan rangkaian infrastruktur yang penting dalam membantu meningkatkan pembangunan ekonomi negara. Kajian beliau lebih memfokuskan kepada mengenalpasti daya maju projek lebuh raya di pantai timur yang memerlukan kerjasama di antara pihak kerajaan dan swasta. Berdasarkan kajian beliau, penulis melihat bahawa pentingnya kemudahan ini bukan hanya untuk memberi keuntungan kepada pelabur malahan akan meningkatkan nilai harta tanah di sepanjang pembinaan lebuh raya tersebut.

Kajian yang dijalankan Noraini Mohd Sidek (2012) menunjukkan kesan pembinaan lebuh raya Kuala Kangsar-Baling terhadap pembangunan Lenggong sangat memberangsangkan terutamanya dari sektor perniagaan dan perumahan. Selain itu, didapati nilai tanah di kawasan sekitar Lenggong juga menunjukkan peningkatan berikutan wujudnya permintaan yang sangat tinggi di kawasan tersebut.

Manakala kajian yang dijalankan Suriatini Ismail (2002) yang menekankan penggunaan sistem maklumat geografi (GIS) untuk membuat penilaian harta tanah kerana beliau mendapati penilaian secara sistem GIS lebih sistematik dan data dapat dicapai dengan lebih cepat berbanding sistem manual. Dalam kajian ini, hasil temubual bersama penilai daerah iaitu Puan Ariati Amat, menunjukkan kaitan di

antara kajian Suriatini dan penulis adalah dari segi kaedah yang digunakan oleh penilai bagi menentukan nilai harta tanah iaitu dengan menggunakan kaedah perbandingan.

Oleh kerana itu, kajian yang akan dijalankan ini akan memfokuskan kepada aspek kemudahsampaian yang dikatakan sebagai salah satu faktor yang meningkatkan nilai harta tanah dan penilaian yang dijalankan adalah bermula apabila tanah itu diwartakan untuk tujuan pengambilan untuk pembinaan persimpangan bertingkat Bukit Gambir ini. Peningkatan nilai harta tanah akan ditunjukkan di dalam analisa kajian di dalam bab yang berikutnya.

### **1.3 Persoalan Kajian**

Berdasarkan kepada penyataan masalah di atas, beberapa persoalan yang timbul untuk penulis menjalankan kajian adalah seperti berikut:

- a) Adakah faktor kemudahsampaian menjadi faktor utama dalam mempengaruhi nilai sesuatu harta tanah.
- b) Apakah perhubungan diantara nilai harta tanah dan kemudahsampaian.
- c) Apakah pandangan penduduk sekitar mengenai pembukaan arah keluar (exit) yang baru di kawasan mereka.



#### **1.4 Objektif Kajian**

Bagi mencapai matlamat kajian, beberapa objektif telah ditentukan berdasarkan daripada permasalahan yang timbul iaitu:

- i. Mengkaji kesan faktor kemudahan terhadap peningkatan nilai harta tanah.
- ii. Mengenalpasti persepsi penduduk tempatan terhadap kemudahan iaitu persimpangan bertingkat yang baru di Bukit Gambir

#### **1.5 Skop dan Limitasi Kajian**

Dalam kajian ini, penulis hanya akan memfokuskan kepada impak kemudahan terhadap faktor sosial dan ekonomi seperti yang dinyatakan di dalam objektif kajian pertama penulis. Manakala untuk mengetahui peningkatan nilai harta tanah, kajian tertumpu kepada penduduk sekitar Bukit Gambir secara rawak yang akan menjawab borang soal selidik bagi mengenalpasti impak daripada pembinaan persimpangan lebuh raya bertingkat tersebut. Untuk kajian ini, penulis hanya menumpukan kepada data-data untuk penilaian tanah jenis pertanian sahaja. Ini disebabkan, pengambilan balik tanah untuk projek lebuh raya ini hanya melibatkan kategori tanah pertanian.

## **1.6 Kepentingan Kajian**

Didapati pihak yang akan mendapat manfaat daripada kajian ini adalah:

### **i. Pihak Kerajaan**

Kajian ini diharapkan dapat membantu pihak berkuasa tempatan terutamanya Pejabat Tanah Tangkak dan Majlis Daerah Tangkak dalam mengumpul maklumat berkaitan dengan nilai harta tanah kawasan mereka. Ini kerana pihak tersebut akan menjalankan kerja-kerja penyimpanan rekod untuk menentukan kadar cukai tanah mengikut kawasan dan membuat penilaian yang terkini.

### **ii. Pihak Swasta**

Pihak yang terlibat secara langsung seperti para pelabur dapat memperolehi maklumat seperti kaedah-kaedah yang sesuai digunapakai dalam menentukan nilai harta tanah bagi prospek yang ingi dilabur. Ini penting bagi memastikan pelabur memperolehi pulangan yang maksimum. Secara tidak langsung, kajian ini juga diharapkan dapat memberi panduan kepada pelabur-pelabur yang baru menceburkan diri dalam aktiviti pelaburan harta tanah untuk memahami lebih lanjut mengenai penilaian harta tanah.

### **iii. Institusi Pengajian**

Diharapkan kajian ini dapat menjadi sumber rujukan terutamanya pelajar-pelajar pengurusan harta tanah dalam berkongsi ilmu mengenai penilaian harta tanah yang menggunakan kaedah perbandingan ini. Seterusnya

membuka peluang kepada pelajar-pelajar untuk menceburi bidang penilaian harta tanah pada prospek kerjaya yang akan datang setelah mereka tamat pengajian.

## **1.7 Metodologi Kajian**

Dalam kajian ini, untuk memastikan kajian dijalankan dengan lebih teratur, penulis membahagikan proses perlaksanaan kajian ini kepada 4 peringkat iaitu:

### **1.7.1 Peringkat Pertama:**

Dalam peringkat ini, tumpuan akan diberikan kepada mengenalpasti isu dan masalah yang ingin dikaji. Setelah pengenalpastian dijalankan, rangka penyelidikan akan disediakan melalui pengumpulan maklumat yang diperolehi daripada agensi kerajaan. Pada peringkat ini, fokus akan ditentukan kepada gambaran awal kajian yang akan dijalankan dengan pemahaman secara teorikal.

### **1.7.2 Peringkat Kedua:**

Peringkat ini lebih menumpukan kepada kerja-kerja pengumpulan data dan maklumat. Data-data yang diperolehi terdiri daripada data-data primier dan sekunder.

**Data Primer:**

Data primer diperolehi melalui kajian tinjauan dan kaji selidik di kawasan kajian dengan menemubual pihak-pihak yang terlibat seperti PBT dan JPPH. Kaedah ini dijalankan bagi melihat penilaian harta tanah di lokasi kajian.

**Data Sekunder:**

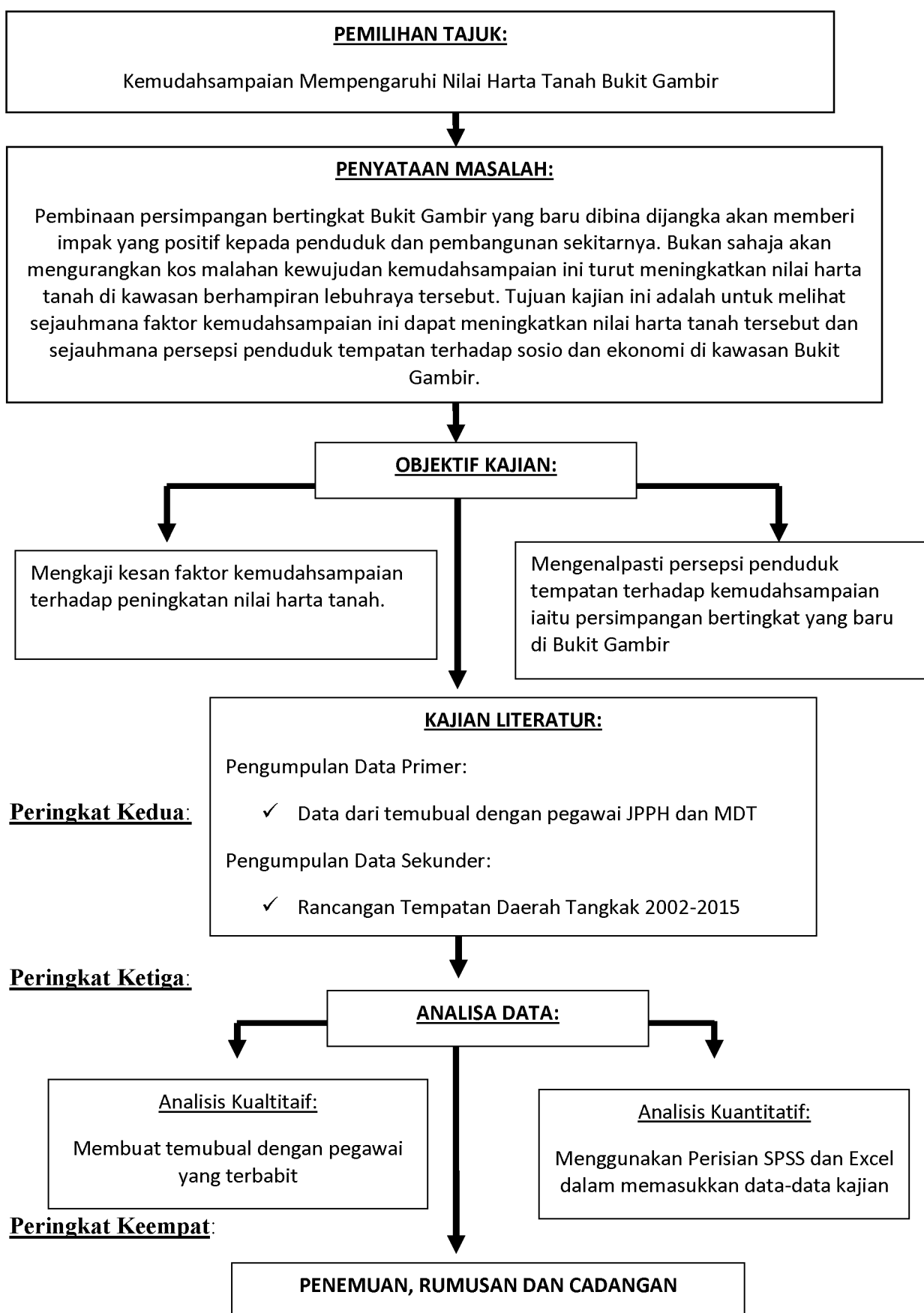
Data sekunder diperolehi daripada bahan-bahan rujukan ilmiah dan juga jurnal dalam dan luar negara. Pemerolehan data sekunder di peringkat awal kajian bertujuan untuk memantapkan lagi kajian dan pada peringkat ini, pemerolehan data penulis lebih tertumpu kaedah perbandingan untuk kawasan berhampiran dalam melihat aspek kemudahsampaian terhadap harta tanah.

**1.7.3 Peringkat Ketiga:**

Peringkat ini lebih tertumpu kepada membuat analisa kajian. Peringkat ini merupakan peringkat yang penting kerana data dan maklumat yang diperolehi akan dikaji dan dianalisis mengikut kaedah tertentu bagi mencapai objektif kajian penulis. Dalam peringkat ini, penulis menggunakan perisian excel dan juga SPSS. Dalam SPSS, terdapat dua kaedah yang digunapakai iaitu *frequencies* dan *crosstabs*.

**1.7.4 Peringkat Keempat:**

Peringkat terakhir adalah membuat kesimpulan dan cadangan bagi merumuskan kajian yang dijalankan. Berdasarkan kepada kesimpulan yang dibuat, beberapa cadangan akan dinyatakan bagi menyelesaikan permasalahan yang timbul semasa kajian sedang dijalankan.

**Peringkat Pertama:**

Rajah 1.1 : Carta alir metodologi kajian

## **1.8 Susun Atur Bab**

Penulisan ini dibahagikan kepada lima bahagian sebagaimana yang dinyatakan seperti berikut:

### **1.8.1 Bab 1: Pengenalan**

Bab 1 menerangkan berkaitan dengan latar belakang kajian yang mengandungi pernyataan masalah, persoalan kajian, objektif kajian, skop dan limitasi kajian, kepentingan kajian dan metodologi kajian.

### **1.8.2 Bab 2: Kajian Literatur**

Di dalam bab 2, membincangkan berkaitan dengan definisi-definisi dan teori-teori berkaitan kemudahsampaian terhadap lokasi harta tanah dan kesan-kesan kemudahsampaian terhadap nilai tanah dan pertumbuhan Bandar. Maklumat-maklumat tersebut diperolehi daripada sumber-sumber ilmiah seperti buku, jurnal, artikel dan penulisan kajian yang lepas.

### **1.8.3 Bab 3: Latar Belakang Kawasan Kajian**

Bab 3 membincangkan berkaitan latar belakang kawasan kajian yang terlibat dengan pengambilan balik tanah di Bukit Gambir bagi membina persimpangan bertingkat.

#### **1.8.4 Bab 4: Metodologi Kajian**

Bab ini membincangkan berkaitan kaedah yang digunakan dalam membuat kajian terhadap kesan kemudahsampaian terhadap nilai tanah dan melihat persepsi penduduk tempatan.

#### **1.8.5 Bab 5: Analisis Kajian**

Bab 5 memfokuskan kepada analisis kajian yang merangkumi penilaian yang dijalankan terhadap data-data yang diperolehi daripada Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta daerah Muar dan pengedaran borang soal selidik kepada responden.

#### **1.8.6 Bab 6: Kesimpulan dan Cadangan**

Bab 6 merupakan bab terakhir yang akan merumuskan kajian yang dijalankan dengan memberikan beberapa cadangan kepada pihak yang berkenaan.

### **1.9 Kesimpulan**

Secara keseluruhannya, bab pertama lebih memfokuskan kepada objektif yang ingin dicapai dalam kajian yang dijalankan. Untuk penyataan masalah, penulis ada menerangkan serba sedikit beberapa isu yang timbul untuk penulis kaji dan objektif akan tercapai apabila analisa kajian dijalankan melalui pengumpulan beberapa maklumat nilaian harta tanah kawasan kajian di dalam bab berikutnya. Maklumat diperolehi bukan hanya dari satu sumber seperti mencari maklumat daripada agensi kerajaan atau swasta, malahan pemahaman dalam pengenalan

penilaian harta tanah juga penting bagi membuat rumusan secara keseluruhan kajian yang dicadangkan ini.

Kesimpulannya, kemudahsampaian merupakan salah satu elemen yang memberi impak terhadap penilaian sesuatu harta tanah sama ada nilainya akan menjadi lebih tinggi atau sebaliknya. Ini adalah kerana, dengan adanya kemudahsampaian, maka para pelabur atau pembeli harta tanah mempunyai potensi untuk menikmati kemudahan jaringan jalanraya yang lebih baik jika dibandingkan dengan sesuatu harta tanah yang jauh daripada jaringan jalan raya atau lebuhraya. Dengan ini, menunjukkan bahawa kemudahsampaian boleh dijadikan sebagai faktor penting kejayaan sesuatu harta tanah dalam mencorakkan pembangunan sesuatu kawasan dan memberikan nilai sesuatu harta tanah.



## BIBLIOGRAFI

Adair, A.S Berry, J.N.Nanthakumaran. (1995). Real Estate Portfolio Diversification by Property Type and Region. *The Journal of Property Finance*. Vol 6. 39-59.

Aimi Binti Mohammed Nashran (2010). Penentuan Harga Rumah Berdasarkan Faktor-Faktor Mikro. *Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah, UTM Skudai*.

Azhari Husin & Mohd Ghazali (1992). The Construction of Land value Maps Using GIS and MRA: A Case Study of Residential Properties in Johor Bahru, Malaysia. *Fakulti Ukur & Harta Tanah, UTM Skudai, Johor*.

Des Rosiers, F., Theriault, M. and Villeneuve, P. (2000). Sorting Out Access and neighbourhood Factors In Hedonic Price Modelling. *The Journal of Property Investment and Finance*. Vol.18 No.3,pp.291-315

Dumolard P. (1999). Distance, Accessibility and Spatial Diffussion. *ISTE Ltd and John Wiley & Sons, Inc*.

Edi Suharto. (2010). Analisis Kebijakan Publik. Bandung

Fadilah Mohd Taufek. (1982). Pelaburan Harta. Malaysia: Fajar Bakti

Foedjiawati dan Hatane Samuel (2007). Pengaruh Sikap, Persepsi Nilai dan persepsi Peluang Keberhasilan Terhadap Niat Menyampaikan Keluhan. *Jurnal Manajemen Pemasaran*, Vol.2, No.1, April 2007:43-58

Gardner Lindzey and Elliot Aronsin (1985). *Handbook of Soscial Psychology*. Publisher: Random House

Geurs, K.T, Van Wee (2004). Accessibility evaluation of land use transportation strategies: Review and research directions. *Journal of Transport Geography* 12,127-40.

Gillian Kane, George Heaney and Stonley McGreal (2000). Resident Participation in The Evaluation of External Accessibility Requirements in Housing Estate.

Habsah Hashim (2004). Impak Pembangunan Terhadap Masyarakat Desa. Fakulti Senibina, Perancangan dan Ukur, Universiti Teknologi Mara, Shah Alam. Pembentangan Seminar Kebangsaan Perancangan Bandar dan Wilayah UTM 2004 bertajuk “Ke Arah Pembangunan Luar Bandar Mampan”.

Halden, D (2002). Using accessibility measures to integrate land use and transport policy in Edinburgh and the Lothians. *Transport Policy* 9,313-324.

Ismail Omar (1992). *Penilaian Harta Tanah*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka.

Ismail Omar (1999). *Pelaburan Harta Tanah*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka

John McMahan (1976). *Property Development: Effective Decision Making In Uncertain Times*. McGraw-Hill Book Company. *The Journal of Property Investment and Finance*. Vol.18 No.1/2, pp.45-55.

Kamarudin Ngah (1993). *Peraturan dan Kawalan Guna Tanah Bandar*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka

Laporan Sosial Negeri Johor 2009/2010: Unit Perancangan Ekonomi Negeri Johor

Loundon, D and Bitta, A.J. (1994). Personal Influence and Diffusion of Innovations. In: *Consumer Behaviours*. 3<sup>rd</sup> ed. Nova York: McGraw Hill. p. 322-349

Marius Theriault, Francois Des Rosiers and Florent Joerin (2005). *Journal of Property Investment & Finance: Modelling Accessibility to Urban Service Using*

Fuzzy Logic. A Comparative Analysis of Two Methods. Emerald Group Publishing Limited. Vol.23 No.1 2005 p.p 22-54.

Martin S. Klein (1966). The Atlantic Highway in Guatemala. Greenwood Press, Publishers.

Millington (1984). Pengenalan Penilaian Harta Tanah. Edisi Kedua

Mohd Harith A. Hamid (1993). Pengenalan kepada data perbandingan dalam penilaian dan sumber-sumber. Universiti Teknologi Malaysia.

N.I.Mohamad, N.M.Tawil, I.M.S.Usman, A.H.Ismail, Y.M.Yusoff (2011). Faktor Yang Mempengaruhi Kegagalan Penjualan Harta Tanah Perdagangan Jenis Rumah Kedai. Fakulti Kejuruteraan dan Alam Bina, UKM Bangi, Selangor.

Nurlaili Lukman (2010). Pengukuran Masa Perjalanan Dalam Menentukan Kesesuaian Lokasi Industri Berdasarkan Sistem Maklumat Geografi (GIS). Fakulti Geoinformasi dan Harta Tanah, UTM Skudai, Johor.

P.M. Varghese (1975). Real Estate Valuation in Malaysia. Longman Malaysia Sdn Berhad.

Rancangan Tempatan Daerah Muar 2005-2015: Majlis Daerah Tangkak.

Rancangan Malaysia Kesepuluh 2011-2015 (2010): Unit Perancang Ekonomi, Jabatan Perdana Menteri Malaysia, Putrajaya.

Richard M. Hurd (1911). Principle of city land values. 3<sup>rd</sup> edition. New York: The Record and Guide.

Shamsul Anuar Shamsudin (1985). Kaedah Penilaian: Amalan Masa Kini dan Prospek. Jabatan Pengurusan Hartanah, Universiti Institut Teknologi Mara Shah Alam Selangor.

Srour, I.M. Kockelman, K.M. and Dunn, T.P. (2002). Accessibility Indices: A Connection To Residential Land Prices and Location Choices. Paper presented at the 81<sup>st</sup> Annual Meeting of Transportation Research board, Washington, DC, 13-17 January 2002.

Taher Bin Buyong dan Suriatini Binti Ismail (2000). Gunapakai Pakej GIS Kos Rendah Untuk Penilaian Harta. Research Vote No: 71591. Jabatan Geoinformatik, Universiti Teknologi Malaysia.

Turner, A. (1997). Building Procurement. London: Macmillan Press Ltd.

Wan Nurkamar Rahmatullah Bin Wan Mustafa (2002). Pengukuran Daya Maju Cadangan Projek Lebuhraya Pantai Timur (Terengganu). Fakulti Kejuruteraan dan Sains Geoinformasi, Universiti Teknologi Malaysia.

William N. Kinnard dan Stephen D. Messner (1971). Industrial Real Estate, Society of Industrial Realtors of the National Association of Real Estate Boards, Washington, D.C.

Wolcott, Richard C, (1987) The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser. North Michigan, Chicago Illinois. p. 22-63.

Zainal Abidin Hashim (2000). Pembandaran dan Kenaikan Nilai Harta Tanah di Malaysia. Akademika 56 (Januari) 2000:27-46